

ZAKON

o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima

(„Sl. glasnik RS“, broj 91/25)

I. OSNOVNE ODREDBE

1. Predmet uređivanja

Član 1.

(1) Ovim zakonom uređuju se posebni uslovi, način i postupak za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima (objektu i zemljištu ispod objekta), naknada za evidentiranje, pravne posledice evidentiranja i upisa prava svojine u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, kao i druga pitanja od značaja za primenu ovog zakona.

(2) Predmet evidentiranja i upisa prava u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, osim ako ovim zakonom nije drugačije propisano, su:

- 1) objekti, delovi objekta, odnosno posebni delovi objekta izgrađeni suprotno zakonu;
- 2) objekti, delovi objekta, odnosno posebni delovi objekta izgrađeni, odnosno radovi izvedeni na objektu bez pribavljenog rešenja o odobrenju za izvođenje radova (sanacija, rekonstrukcija, adaptacija, promena namene i dr.);
- 3) objekti za koje je izdata privremena građevinska dozvola pre 13. maja 2003. godine, kao i objekti asfaltne baze i fabrike betona za obavljanje komunalne delatnosti održavanja ulica i puteva u gradovima i drugim naseljenim mestima, objekti naplatnih stanica i privremenih saobraćajnica;
- 4) objekti izgrađeni u vreme kada nije bilo propisano izdavanje građevinske dozvole, a na kojima nije upisano pravo svojine u katastru nepokretnosti;
- 5) stambeni objekti kategorije „A“ i „B“ i privredni objekti za koje je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, ali je do dana stupanja na snagu ovog zakona istekao zakonski rok za pribavljanje rešenja o upotrebnoj dozvoli;
- 6) podzemne i nadzemne instalacije, odnosno infrastrukturni linijski objekti, ukoliko su predmet upisa u katastar nepokretnosti, odnosno katastar infrastrukture;
- 7) objekti iz evidencije o utvrđenim promenama na nepokretnostima koje nisu upisane u katastar nepokretnosti;
- 8) objekti upisani u skladu sa odredbama *Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole* („Službeni glasnik RS“, br. 25/13 i 145/14) i
- 9) zemljište ispod objekta ili deo zemljišta na katastarskoj parceli na kojoj je objekat sagrađen.

(3) Odredbe ovog zakona primenjuju se na objekte iz stava 1. ovog člana koji su izgrađeni na građevinskom zemljištu i vidljivi su na satelitskim i ostalim snimcima izrađenim za teritoriju Republike Srbije i/ili sadržani u bazi podataka koje vodi Agencija za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije (u daljem tekstu: Agencija) i Republički geodetski zavod (u daljem tekstu: Zavod).

(4) Izuzetno od stava 3. ovog člana odredbe ovog zakona primenjuju se i na objekte izgrađene na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu, ukoliko ispunjavaju i druge uslove propisane ovim zakonom i zakonima kojima se uređuje poljoprivredno i šumsko zemljište.

(5) Objekti izgrađeni u drugoj zoni zaštite javnog dobra, objekti koji svojim manjim delom zauzimaju i deo površine zaštitnog pojasa javnog puta, objekti izgrađeni u zoni zaštite visokonaponskih vodova, kao i objekti sagrađeni u zaštitnoj zoni vojnih kompleksa, vojnih objekata, vojnih postrojenja i vojnih skladišta, mogu biti predmet upisa prava svojine po odredbama ovog zakona, ukoliko upravljač javnog dobra, odnosno ministarstvo nadležno za poslove odbrane dostavi saglasnost Agenciji za upis prava svojine na objektu, ukoliko ovim zakonom nije drugačije propisano.

(6) Na objektima iz stava 2. ovog člana i zemljištu ispod objekta, po sprovedenom postupku, upisuje se pravo svojine, osim u slučajevima propisanim ovim zakonom.

(7) Na objektima koji su izgrađeni na katastarskim parcelama u privatnoj svojini podnosioca prijave, koje su planskim dokumentom važećim na dan stupanja na snagu ovog zakona planirane za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili na planiranim javnim površinama koje su u obaveznoj javnoj svojini, a nisu privedene planskoj nameni, upisuje se pravo svojine podnosioca prijave u skladu sa ovim zakonom.

(8) U slučaju privođenja zemljišta planskoj nameni, vlasnik objekta iz stava 7. ovog člana, nema pravo na isplatu tržišne vrednosti objekta, već isključivo na isplatu građevinske vrednosti objekta.

(9) Izuzetno od stava 8. ovog člana vlasniku porodičnog stambenog objekta ili stana koji u svojini nema drugu stambenu nepokretnost, priznaje se tržišna vrednost objekta.

(10) U slučaju izgradnje linijskog infrastrukturnog objekta od posebnog značaja za Republiku Srbiju, investitor takvog objekta dužan je da, vlasniku stambenog objekta (porodične stambene zgrade ili stambenog objekta koji se sastoji od više stanova) izgrađenog suprotno zakonu pre stupanja na snagu planskog akta kojim je zemljište na kome se takav objekat nalazi određeno za javne namene, obezbedi drugi odgovarajući stambeni objekat ili stan ili da mu isplati novčanu naknadu u visini sredstava potrebnih radi obezbeđivanja drugog odgovarajućeg stambenog objekta ili stana.

(11) Odredbe ovog zakona ne odnose se na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje odbrana smatraju vojnim kompleksima, vojnim postrojenjima, vojnim skladištima, odnosno vojnim objektima, na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima, objekte koji su izgrađeni u funkciji šumarstva i lovstva u smislu zakona kojim se uređuje oblast šumarstva i lovstva, kao i na objekte koji su izgrađeni na građevinskom zemljištu za koje je zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja izuzeta mogućnost pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine.

Član 2.

(1) Objekti izgrađeni na zemljištu u javnoj svojini koje je planskim dokumentom važećim na dan stupanja na snagu ovog zakona planirano za uređenje ili izgradnju objekata javne namene u obaveznoj javnoj svojini ili izgrađeni na zemljištu koje je u javnoj svojini koje je površina javne namene u obaveznoj javnoj svojini, objekti izgrađeni u prvoj zoni zaštite prirodnog dobra i zoni zaštite kulturnog dobra od velikog značaja i kulturnog dobra od izuzetnog značaja, u drugoj zoni zaštite prirodnog dobra izgrađeni na zemljištu u javnoj svojini, objekti upisani u Listu svetske kulturne baštine ili izgrađeni na samom kulturnom dobru, na javnom vodnom dobru, u pružnom pojasu, u neposrednoj zoni sanitarne zaštite vodoizvorišta, kao i u pojasu eksproprijacije državnog puta IA – autoputevi i IM reda – brze saobraćajnice, evidentiraju se i na njima se po odredbama ovog zakona upisuje pravo svojine u korist Republike Srbije.

(2) Manji montažni objekti, uključujući montažne kuće kontejnerskog tipa i mobilne kuće, balon hale, montažne auto-perionice, nadstrešnice, terase na javnoj površini van gabarita objekta, šljunkare kao i objekti koji nisu završeni u konstruktivnom smislu evidentiraju se u evidenciji o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje državni premer i katastar, ali se na njima ne upisuje pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

(3) Objektima koji nisu završeni u konstruktivnom smislu, u skladu sa odredbama ovog zakona, smatraju se objekti koji nemaju izgrađen temelj, armiranobetonske ili čelične stubove sa gredama, odnosno završenu armiranobetonsku tavanicu, krovnu konstrukciju, odnosno objekti koji nemaju završenu kolovoznu konstrukciju i kolovozni zastor i dr. u zavisti od kategorije i namene objekta.

(4) Izuzetno od stava 3. ovog člana, objekti zgradarstva smatraju se završenim u konstruktivnom smislu i kada nisu izvedeni radovi na izgradnji unutrašnjih instalacija, stolarije, kao i objekti bez završene fasade.

2. Načela

Član 3.

(1) Evidentiranje i upis prava svojine u skladu sa odredbama ovog zakona predstavlja javni interes za Republiku Srbiju, a svi postupci propisani odredbama ovog zakona, kao i drugi postupci u vezi sa primenom odredbi ovog zakona smatraju se hitnim.

(2) Primena ovog zakona zasniva se na sledećim načelima:

1) Zakonitosti – evidentiranje i upis objekata iz člana 1. ovog zakona se vrši isključivo pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom;

2) Javnosti i dostupnosti podataka – svi podaci iz dnevno ažurnih potrebnih podataka u vezi sa nepokretnostima i licima (u daljem tekstu: skup podataka za javno izlaganje) su javni i dostupni u elektronskoj formi;

3) Pravne sigurnosti – faktičkim vlasnicima objekata omogućava se upis prava svojine zasnovan na potvrdi Agencije kao javnoj izvršnoj ispravi;

4) Prvenstva u rešavanju – prijave zainteresovanih lica rešavaju se prioritarno u odnosu na nepokretnosti za koje nije podneta prijava u skladu sa odredbama ovog zakona;

5) Zaštite prava trećih lica i javnog interesa – evidentiranjem i upisom prava svojine na objektu štite se prava trećih lica, a uklanjanjem objekata izgrađenih suprotno javnom interesu štite se interesi države i svih građana;

6) Ekonomičnosti i efikasnosti postupka – svi postupci se vode elektronskim putem i u rokovima koji omogućavaju brzu i efikasnu obradu.

(3) Svi državni organi i organi jedinica lokalne samouprave, privredna društva, kao i drugi organi i institucije koji vrše javna ovlašćenja, dužni su da bez odlaganja izdaju akte i podatke iz svoje nadležnosti, bez naknade.

(4) Ako ovim zakonom nije drugačije određeno, primenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, državni premer i katastar, postupak upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture i drugi posebni zakoni.

3. Pojmovi

Član 4.

(1) Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

- 1) Snimci sadržani u bazi podataka jesu snimci sačinjeni metodom daljinske detekcije (satelitskim sistemima, bespilotnim letelicama, avionima i sl.), na osnovu kojih se utvrđuje vidljivost objekata;
 - 2) Satelitski snimak za teritoriju Republike Srbije jeste jedan ili više ortorektifikovanih snimaka sačinjenih za teritoriju Republike Srbije, koji se koriste za utvrđivanje vidljivosti objekata i druge namene;
 - 3) Katastarska parcela koja se formira po ovom zakonu predstavlja zemljište na kome je izgrađen objekat iz člana 1. stav 1. ovog zakona i ne mora da ispunjava uslove koji su propisani planskim dokumentom i zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja;
 - 4) Digitalna platforma jeste jedinstveno softversko okruženje koje omogućava integrisano prikupljanje, obradu, razmenu i korišćenje podataka i usluga iz više različitih izvora za potrebe sprovođenja ovog zakona;
 - 5) Zona jeste određeni deo teritorije jedinice lokalne samouprave (prostorne celine), za koju je odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave određena visina doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
 - 6) Digitalni zoning plan izrađuje jedinica lokalne samouprave i sadrži zone za koje je određena namena zemljišta i visina doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, izrađen na digitalnoj platformi;
 - 7) Porodični stambeni objekat jeste objekat sa najviše dve posebne stambene jedinice, ukupne površine do 400 m² neto građevinske površine;
 - 8) Stambena zgrada jeste zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana u kojoj su izgrađeni stanovi koji su predmet upisa u skladu sa ovim zakonom;
 - 9) Stambeno-poslovna zgrada jeste zgrada namenjena za stanovanje i poslovanje, odnosno zgrada koja se sastoji od stambenih i poslovnih posebnih delova;
 - 10) Poslovna zgrada jeste zgrada koja je namenjena za poslovanje (komercijalna namena) i može se sastojati od jednog ili više posebnih delova;
 - 11) Infrastrukturni objekti jesu podzemni i nadzemni objekti, podzemne i nadzemne instalacije, elektronske komunikacione mreže i sredstva, sa pripadajućim uređajima i postrojenjima;
 - 12) Objekti javne namene ili javne površine su objekti, odnosno površine, koji su po odredbama posebnih zakona u obaveznoj javnoj svojini (javni put, javna železnička infrastruktura, trgovi i sl.);
 - 13) Podzemni objekat je samostalan objekat, izgrađen u potpunosti pod zemljom, koji se upisuje u katastar infrastrukture;
 - 14) Naknada za troškove evidentiranja jeste novčana naknada određena u skladu sa odredbama ovog zakona.
 - 15) Autoritativni podaci su zvanični podaci koje proizvodi i održava organ, institucija ili pravna lica sa zakonskim ili formalnim mandatom, a koji se priznaju kao jedini verodostojan i referentan izvor za određenu oblast (Geodetsko-katastarskog informacionog sistema, Nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka, Pravosudno informacionog sistema, podataka o nepokretnostima koje prikuplja i obrađuje Republički zavod za statistiku, lokalna poreska administracija, JP „Pošta Srbije“ i dr.).
- (2) Svi izrazi u ovom zakonu upotrebljeni u muškom rodu podrazumevaju se i u ženskom rodu i obrnuto.

II. EVIDENTIRANJE I NAKNADA ZA EVIDENTIRANJE

1. Predmet evidentiranja i upisa u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima

Član 5.

- (1) U katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, pored upisa prava svojine i drugih srodnih prava u slučajevima propisanim ovim zakonom, upisuje se i zabeležba da je pravo svojine na objektu, delu objekta odnosno posebnom delu objekta upisano na osnovu ovog zakona, kao i druge zabeležbe, u skladu sa odredbama ovog zakona.
- (2) Republika Srbija ne garantuje za bezbednost i sigurnost korišćenja objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta, upisanog u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima po odredbama ovog zakona.
- (3) Vlasnik objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta upisanog u skladu sa odredbama ovog zakona prihvata rizik korišćenja nepokretnosti koja je predmet upisa i odgovornost za eventualnu štetu prema trećim licima.

2. Način i postupak evidentiranja

Član 6.

- (1) Postupak evidentiranja nepokretnosti vrši se preko digitalne platforme.
- (2) Digitalnu platformu uspostavlja Agencija na informatičkoj infrastrukturi Zavoda i uz tehničku podršku Zavoda i čini je dostupnim jedinicama lokalne samouprave, odmah po stupanju na snagu ovog zakona.
- (3) Jedinice lokalne samouprave su dužne da Agenciji dostave digitalni zoning plan, kao i rešenja o rušenju u elektronskom formatu, sačinjena u skladu sa *Zakonom o ozakonjenju objekata* („Službeni glasnik RS“, br. 96/15, 83/18, 81/20 – US, 1/23 – US i 62/23).
- (4) Jedinice lokalne samouprave dužne su da zoning plan sa obeleženim zonama iz stava 3. ovog člana dostavljaju Agenciji u obliku zatvorenih poligona, sa jasno navedenim nazivima zona, u standardizovanim GIS formatima (*.shp, GeoJson, gml, gpkg i dr.).
- (5) Jedinica lokalne samouprave je dužna da, po zahtevu Agencije, dostavi u elektronskom obliku sve geodetske elaborate i drugu dokumentaciju koju poseduje, a koju su podnosioci zahteva dostavili u ranijim postupcima legalizacije, odnosno ozakonjenja objekata.
- (6) Jedinica lokalne samouprave odgovara za zakonitost i istinitost podataka i dokumentacije koju dostavlja Agenciji.
- (7) Obaveze propisane ovim članom za jedinicu lokalne samouprave odnose se i na imaoce javnog ovlašćenja.
- (8) Digitalni zoning planovi ne mogu se menjati nakon objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje.
- (9) Odstupanja u podacima sadržanim u digitalnim zoning planovima koja su posledica primenjenih tehnologija digitalizacije, ne smatraju se greškom u smislu odredaba ovog zakona.
- (10) Podaci dobijeni od imalaca javnih ovlašćenja i drugi autoritativni podaci redovno se ažuriraju i koriste u radu Agencije.
- (11) Zavod, u saradnji sa Agencijom, propisuje sadržinu i formu digitalne platforme i obezbeđuju jedinicama lokalne samouprave platformu za obuku, edukaciju i sertifikaciju zaposlenih na poslovima sačinjavanja digitalnog zoning plana koji se izrađuje na digitalnoj platformi.
- (12) Grad Beograd, gradske opštine grada Beograda, kao i druge jedinice lokalne samouprave, zaključuju ugovor o poslovnoj saradnji sa Agencijom, u cilju upućivanja zaposlenih na privremeni rad u Agenciju.
- (13) Vlada bliže uređuje broj zaposlenih iz stava 12. ovog člana.

3. Podnošenje prijave

Član 7.

- (1) Za evidentiranje i upis prava svojine na nepokretnostima iz člana 1. ovog zakona, zainteresovana lica podnose Agenciji elektronsku prijavu putem digitalne platforme, u skladu sa odredbama ovog zakona.
- (2) Prijava iz stava 1. ovog člana podnosi se za jednu nepokretnost, dok se za svaku sledeću nepokretnost podnosi nova prijava.
- (3) Ukoliko se prijava podnosi za pomoćni objekat, obavezno se navodi i podatak da li je glavni objekat izgrađen na istoj katastarskoj parceli.
- (4) Pre evidentiranja i upisa prava svojine na posebnim delovima u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama sa više stanova, investitor, svako lice koje ima pravni interes, upravnik, odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice, Agenciji podnosi prijavu za upis stambene ili stambeno-poslovne zgrade, odnosno dela zgrade koji predstavlja funkcionalnu celinu, uz koju može podneti i elaborat geodetskih radova odnosno skicu neevidentiranih posebnih delova za zgradu, preko digitalne platforme za podnošenje prijave.
- (5) Za stambene, stambeno-poslovne odnosno poslovne zgrade iz stava 4. ovog člana ako je investitor nepoznat ili nije dostupan, skicu posebnih delova odnosno elaborat geodetskih radova može dostaviti svako lice koje ima pravni interes, upravnik, odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice ili ovlašćeno lice, preko digitalne platforme za podnošenje prijave.
- (6) Prilikom podnošenja prijave za upis prava svojine na posebnim delovima objekta, lice koje nije investitor objekta, dela objekta odnosno posebnog dela objekta, dužno je da priloži isprave o osnovu sticanja prava na posebnom delu.
- (7) U slučaju iz stava 6. ovog člana, potvrda koju Agencija izdaje za upis zgrade i posebnih delova obuhvata i upis prava svojine na tim posebnim delovima u korist podnosioca prijave.

- (8) Po donošenju potvrde o ispunjenosti uslova za upis stambene, stambeno-poslovne i zgrade poslovne namene iz st. 4. i 5. ovog člana i upisa u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, stižu se uslovi za postupanje po prijavama vlasnika posebnih delova te zgrade.
- (9) Na osnovu potvrde o ispunjenosti uslova za upis zgrade, Zavod upisuje zgradu i sve posebne delove zgrade navedene u potvrdi u korist investitora, ako je poznat i dostupan, odnosno ako investitor nije poznat ili je nedostupan, upisuje zgradu sa konstatacijom da vlasnik nije utvrđen.
- (10) U slučaju da je predmet prijave posebni deo objekta u stambenoj zgradi, nastao od zajedničkih prostorija, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima podnosilac prijave dostavlja ugovor sa stambenom zajednicom i saglasnost 51% vlasnika posebnih delova. Uz prijavu dostavlja se i elaborat geodetskih radova sa skicom posebnog dela.
- (11) Za objekte koji iz tehničkih razloga (vegetacija, oblačnost i sl.) nisu vidljivi na satelitskim i drugim snimcima izrađenim za teritoriju Republike Srbije, a nisu upisani u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, podnosilac uz prijavu iz stava 1. ovog člana dostavlja i elaborat geodetskih radova.
- (12) Agencija, pre donošenja potvrde o upisu, dostavlja Zavodu elaborat geodetskih radova iz st. 4. i 5. ovog člana, u cilju provere.
- (13) Ako Zavod utvrdi da elaborat geodetskih radova iz ovog člana nema nedostataka, upisuje objekat u evidenciju o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti i dostavlja Agenciji obaveštenje u cilju nastavka postupka za upis prava svojine.
- (14) Ako Zavod utvrdi da elaborat geodetskih radova iz ovog člana ima nedostataka, nalaže geodetskoj organizaciji da u roku od osam dana od dana dostavljanja otkloni nedostatke i Zavodu dostavi ispravljeni geodetski elaborat, odnosno obaveštava podnosioca prijave da otkloni nedostatke u roku od šest meseci.
- (15) U slučaju da Agencija prilikom pregleda prijave utvrdi da postoje tehnički nedostaci, odnosno neslaganje sa podacima iz raspoloživih baza podataka, obaveštava podnosioca prijave da otkloni uočene nedostatke u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja.
- (16) U slučaju da podnosilac prijave ne otkloni nedostatke u roku iz stava 14. ovog člana, Agencija o uslovima za upis prava svojine na objektu odlučuje na osnovu dostupnih podataka.
- (17) Državni organi prijavu iz stava 1. ovog člana podnose Agenciji preko servisne magistrale državnih organa, odnosno na drugi način propisan zakonom kojim se uređuje elektronska uprava.
- (18) Prilikom podnošenja prijave iz stava 1. ovog člana, prikupljaju se i obrađuju podaci o ličnosti, u svrhu autentifikacije korisnika i donošenja potvrde o upisu prava svojine, uz primenu svih odgovarajućih tehničkih i organizacionih mera zaštite podataka u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita podataka o ličnosti.
- (19) Sadržinu i formu prijave, kao i načine autentifikacije podnosioca prijave, odnosno sadržinu i formu prigovora propisuje Agencija.

4. Naknada za troškove evidentiranja

Član 8.

- (1) Za troškove evidentiranja podnosilac prijave, odnosno lice u čiju korist se upisuje pravo svojine na objektu plaća naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, čija visina se utvrđuje na osnovu dostavljenog zoning plana jedinice lokalne samouprave.
- (2) Izuzetno od stava 1. ovog člana podnosilac prijave u čiju korist se upisuje pravo svojine na porodičnom stambenom objektu, odnosno posebnom delu objekta-stanu u stambenoj, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi za koju investitor nije poznat ili nije dostupan, Agenciji dostavlja dokaz o uplati naknade čija visina se određuje prema zonama, na sledeći način:
- 1) u gradu Beogradu:
- u ekstra zoni: 1.000 evra;
 - u prvoj zoni: 800 evra;
 - u drugoj i trećoj zoni: 300 evra;
 - u četvrtoj zoni: 200 evra;
 - u petoj zoni: 150 evra;
 - u šestoj i drugim zonama: 100 evra.
- 2) u gradovima koji imaju preko 100.000 stanovnika:
- u ekstra i prvoj zoni: 500 evra;

– u drugoj zoni: 250 evra;

– u trećoj zoni: 150 evra;

– u četvrtoj i drugim zonama: 100 evra;

3) u gradovima i opštinama koje imaju između 50.000-100.000 stanovnika:

– u ekstra i prvoj zoni: 300 evra;

– u drugoj zoni: 200 evra;

– u trećoj i ostalim zonama: 100 evra;

4) u opštinama koje imaju ispod 50.000 stanovnika i selima: 100 evra.

(3) Izuzetno od stava 1. ovog člana, za magacine, skladišne prostore, ekonomske i pomoćne objekte i proizvodne pogone, površine do 500 m² ne plaća se naknada, dok se za ove objekte površine preko 500 m² plaća naknada u visini od 10 evra za svaki naredni m² za koji se uvećava površina objekta od navedene.

(4) Svi iznosi iz stava 2. ovog člana određuju se u dinarskoj protivvrednosti, po srednjem kursu Narodne banke Srbije, na dan obračuna.

(5) Kada je investitor izgradnje stambene odnosno stambeno-poslovne zgrade poznat i dostupan plaća naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, a pravo svojine na posebnim delovima zgrade-stanovima upisuje se u korist vlasnika posebnih delova zgrade-stanova, bez plaćanja naknade.

(6) Ako investitor iz stava 5. ovog člana ne plati naknadu propisanu ovim zakonom, Agencija donosi potvrdu o upisu prava svojine na zgradi sa zabeležbom da naknada nije plaćena, a vlasnicima posebnih delova nepokretnosti, na osnovu ugovora o kupovini stana ili drugog pravno valjanog osnova o sticanju, izdaje potvrdu za upis prava svojine na stanu u korist vlasnika stana, bez plaćanja naknade.

(7) U slučaju iz stava 6. ovog člana, Agencija dostavlja spise predmeta Državnom pravobranilaštvu, radi sprovođenja postupka izvršenja naplate potraživanja u korist Republike Srbije, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izvršenje i obezbeđenje, a ta isprava ima svojstvo verodostojne isprave.

(8) U slučaju iz stava 6. ovog člana ako posebni delovi-stanovi nisu prometovani upisuje se zabeležba zabrane raspolaganja na tim posebnim delovima do izmirenja obaveza po osnovu naknade iz ovog člana.

(9) Izuzetno od stava 1. ovog člana, naknada za troškove evidentiranja ne plaća se za objekte javne namene u javnoj svojini, kao ni prilikom evidentiranja objekta koji se po odredbama ovog zakona upisuje u korist Republike Srbije, niti se prilikom upisa prava svojine upisuje zabeležba zabrane otuđenja, u skladu sa odredbama ovog zakona.

(10) Visina naknade iz ovog člana utvrđuje se pre donošenja potvrde da objekat ispunjava uslove za upis prava svojine, u skladu sa ovim zakonom.

(11) Za objekte, delove objekta odnosno posebne delove objekta izgrađene na osnovu privremene građevinske dozvole i objekte iz člana 1. stav 2. tačka 5) ovog zakona, za koje nije izdata upotrebna dozvola, ne plaća se naknada za evidentiranje ukoliko vlasnik objekta dostavi dokaz da je naknada, odnosno doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta izmiren u postupku izdavanja rešenja o privremenoj, odnosno građevinskoj dozvoli.

(12) U slučaju da je prilikom izvođenja radova na izgradnji objekata došlo do odstupanja od izdatih dozvola u pogledu površine ili namene, podnosilac prijave plaća razliku u naknadi koju utvrđuje Agencija i o tome obaveštava podnosioca prijave.

(13) Kada Agencija utvrdi da lice, u čiju korist se vrši upis prava svojine, podleže obavezi plaćanja naknade, upućuje obaveštenje tom licu sa instrukcijom za plaćanje naknade, u roku od 30 dana od dana uručenja obaveštenja.

(14) U slučaju da obveznik naknade ne izmiri obavezu iz ovog člana u propisanom roku, Agencija izdaje potvrdu o upisu prava sa zabeležbom zabrane raspolaganja, koja se briše po izmirenju obaveza po ovom osnovu, na osnovu potvrde Agencije i pokreće postupak prinudne naplate, u skladu sa odredbama posebnog zakona.

(15) Izuzetno od stava 1. ovog člana naknadu ne plaćaju vlasnici porodičnog stambenog objekta ili stana koji objekat koriste za stanovanje podnosioca prijave i članova njegovog porodičnog domaćinstva, a koji je lice sa invaliditetom, borci, porodice sa troje i više dece, samohrani roditelj ili korisnik socijalne pomoći.

(16) Ukoliko se objekat koji je predmet upisa, nalazi na delu teritorije jedinice lokalne samouprave za koji nije određena zona u skladu sa odredbama ovog zakona, naknada za upis određuje se prema visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u visini doprinosa za najbližu zonu sa kojom se taj objekat graniči.

(17) Sve naknade uplaćuju se u jednokratnom iznosu.

Član 9.

Naknada iz člana 8. ovog zakona raspoređuje se u iznosu od 20% u korist budžeta jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi objekat, 70% u korist budžeta Republike Srbije, odnosno u korist budžeta autonomne pokrajine ukoliko je objekat sagrađen na teritoriji autonomne pokrajine i 10% u korist budžeta Agencije.

5. Baza podataka i postupanje Agencije

Član 10.

(1) Agencija priprema odgovarajuću bazu podataka u vezi sa nepokretnostima iz člana 1. ovog zakona, uz tehničku podršku Zavoda, na osnovu dostavljenih digitalnih zoning planova, satelitskih i drugih snimaka, podataka pribavljenih od imalaca javnog ovlašćenja, podnosilaca prijava, odnosno drugih zainteresovanih lica, podataka iz drugih autoritativnih izvora fizički dostavljenih u digitalnom standardnom formatu za potrebe identifikacije objekata i utvrđivanja prava na objektima i identifikacije lica, koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom za upis prava svojine.

(2) Objavljivanje skupa podataka za javno izlaganje predstavlja i javni poziv za sva zainteresovana lica, da od dana objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje, podnesu Agenciji:

1) prijavu;

2) prigovor na podatke iz prijave, uz dostavljanje dokumentacije koja služi kao dokaz za tvrdnju iz prigovora;

3) dokaze o vremenu izgrađenosti objekta, ako objekat iz tehničkih razloga (vegetacija, oblačnost i sl.), nije vidljiv na satelitskim i drugim snimcima prikupljenim za teritoriju Republike Srbije do dana stupanja na snagu ovog zakona, kao i

4) drugu dokumentaciju od značaja za upis prava svojine na objektu, delu objekta, odnosno posebnom delu objekta i upis pripadajućih prava.

(3) Sve prijave i prigovori iz stava 2. ovog člana podnose se na digitalnom obrascu propisanom u članu 7. stav 18. ovog zakona.

(4) Agencija je dužna da bez odlaganja proveri podnetu dokumentaciju i da na osnovu dostupnih podataka izda potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na nepokretnosti, odnosno obaveštenje da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine na nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog zakona.

(5) Kada Agencija utvrdi da su ispunjeni uslovi za evidentiranje i upis izdaje potvrdu i prosleđuje je Zavodu.

(6) Do objavljivanja skupa podataka iz stava 2. ovog člana, Agencija može donositi potvrde o upisu prava svojine na osnovu postojećih baza podataka i drugih raspoloživih platformi, dokumentacije i drugih dokaza, u skladu sa odredbama ovog zakona i drugih propisa.

(7) Podaci na osnovu kojih je izvršen upis prava svojine u skladu sa stavom 6. ovog člana sastavni su deo skupa podataka za javno izlaganje iz stava 1. ovog člana.

(8) Ako se po donošenju potvrde koju izdaje Agencija u postupku propisanom ovim zakonom, uoči tehnička ili greška u podacima, odnosno druga nepravilnost, Agencija, po zahtevu podnosioca ili po službenoj dužnosti istu ispravlja odnosno menja i dostavlja Zavodu u cilju ažuriranja podataka.

(9) Dostavljanje potvrda i isprava za upis, obaveštenja o nemogućnosti sprovođenja potvrde, kao i drugih akata koje po odredbama ovog zakona razmenjuju Agencija i Zavod, vrši se putem e-šaltera u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture.

Član 11.

(1) Ukoliko više lica podnese prijavu za isti objekat, deo objekta ili posebni deo objekta, odnosno ako postoji više konkurentskih prijava za istu nepokretnost, Agencija na osnovu dostupnih podataka i priloženih dokaza donosi potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine ako na nesumnjiv način može da utvrdi lice koje je nosilac prava svojine, u skladu sa odredbama ovog zakona.

(2) U slučaju da na osnovu dokaza nema mogućnosti za utvrđivanje vlasnika na objektu, delu objekta ili posebnom delu objekta iz stava 1. ovog člana, Agencija sve podnosiocima prijave bez odlaganja obaveštava da nisu ispunjeni uslovi za upis objekta, dela objekta ili posebnog dela objekta po prijavi i upućuje podnosiocima prijave da kao prethodno pitanje reše pravo svojine na objektu i/ili zemljištu pred nadležnim organom.

(3) Po rešavanju prethodnog pitanja iz stava 2. ovog člana, a najkasnije u roku od pet godina od dana obaveštenja Agencije, nastavlja se postupak upisa prava svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

(4) Za objekte iz člana 1. stav 5. ovog zakona Agencija upućuje zahtev upravljaču javnog dobra, odnosno nadležnom vojnom organu radi davanja saglasnosti za upis prava svojine na nepokretnosti.

- (5) Upravljač odnosno ministarstvo nadležno za poslove odbrane iz stava 4. ovog člana dostavlja Agenciji izjašnjenje u roku od 30 dana od dana dostavljanja zahteva na digitalnom obrascu.
- (6) Ukoliko upravljač ne dostavi izjašnjenje u roku iz stava 5. ovog člana smatra se da je saglasan.
- (7) Ukoliko je predmet prijave objekat, deo objekta odnosno posebni deo objekta, za koji je potrebno utvrditi ispunjenost posebnih uslova i standarda za korišćenje te vrste objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta (objekti javne namene, proizvodni pogoni hemijske i srodnih industrija i sl.), potvrda kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za upis, sadrži i obavezu vlasnika objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta, pribavi potrebne uslove i saglasnosti, izvan objedinjene procedure, koje su propisane posebnim zakonima za upotrebu objekta, o čemu se upisuje zabeležba u katastar nepokretnosti.
- (8) Upis prava svojine na nepokretnostima u skladu sa odredbama ovog zakona ne utiče na obaveze koje se odnose na uslove za obavljanje delatnosti u objektima iz stava 7. ovog člana, kao i na uslove koji se odnose na objekte za javno korišćenje, u skladu sa odredbama posebnih zakona.
- (9) Za objekte za koje nije podneta prijava, a koji nisu predmet upisa u korist Republike Srbije, Agencija dostavlja Zavodu spisak objekata radi upisa svojine na objektu u korist vlasnika katastarske parcele, na kojoj se objekat nalazi.
- (10) Po dobijanju spiska objekata iz stava 9. ovog člana, Zavod po službenoj dužnosti prosleđuje spisak nadležnoj lokalnoj poreskoj administraciji.
- (11) Sadržinu obrasca iz stava 5. ovog člana propisuje direktor Agencije.

Član 12.

- (1) Kada Agencija utvrdi da su ispunjeni uslovi za upis prava svojine, izdaje potvrdu koja predstavlja ispravu podobnu za upis i dostavlja je Zavodu putem e-šaltera.
- (2) Ukoliko Agencija utvrdi da objekat ispunjava uslove za upis prava svojine u korist Republike Srbije, obaveštava podnosioca prijave da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine u njegovu korist.
- (3) Potvrda o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na nepokretnosti pored obavezne zabeležbe da je pravo svojine na objektu upisano na osnovu ovog zakona, sadrži i odluku o brisanju postojećih zabeležbi na objektu koje se odnose na status objekta (izgrađen bez građevinske dozvole, bez rešenja o odobrenju za izgradnju, izgrađen bez upotrebne dozvole i sl.) i odgovarajuću izmenu statusa objekta.
- (4) Kada je predmet prijave glavni objekat izgrađen na poljoprivrednom zemljištu ili registrovanom poljoprivrednom gazdinstvu, Agencija donosi potvrdu o upisu glavnog objekta i pomoćnih, odnosno ekonomskih objekata istog vlasnika, koji su u funkciji glavnog objekta.
- (5) U slučaju iz stava 4. ovog člana, naknada propisana ovim zakonom plaća se samo za glavni objekat.
- (6) U slučaju da je predmet upisa samo pomoćni, odnosno ekonomski objekat izgrađen na poljoprivrednom zemljištu, odnosno izgrađen u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva, a koji je u funkciji glavnog objekta, ne formira se katastarska parcela, a naknada propisana ovim zakonom se ne plaća, niti se upisuju zabeležbe propisane ovim zakonom.
- (7) U slučaju upisa prava svojine na linijskom infrastrukturnom objektu, upis prava svojine vrši se shodnom primenom člana 119. *Zakona o putevima* („Službeni glasnik RS“, br. 41/18, 95/18 – dr. zakon i 92/23 – dr. zakon).
- (8) Ukoliko Agencija u postupku utvrdi da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine, o tome bez odlaganja obaveštava podnosioca prijave i nadležnog građevinskog inspektora elektronskim putem, na način koji propiše direktor Agencije.
- (9) Za objekte iz člana 2. stav 1. ovog zakona, Agencija utvrđuje da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine i o tome obaveštava Republičku direkciju za imovinu Republike Srbije i nadležnog građevinskog inspektora koji donosi rešenje o uklanjanju objekta i na njima se upisuje predbeležba prava svojine na objektu u korist Republike Srbije, na osnovu potvrde Agencije, do izvršenja rešenja o uklanjanju objekta.
- (10) Predbeležba iz stava 9. ovog člana može se opravdati na osnovu odluke Vlade o preuzimanju objekta, koju Agencija dostavlja Zavodu, u kom slučaju se postupak za uklanjanje objekta obustavlja.
- (11) Na potvrdu Agencije ne može se izjaviti žalba, niti se može pokrenuti upravni spor, ali se tužbom može pokrenuti postupak pred sudom opšte nadležnosti, prema mestu gde se nepokretnost nalazi.
- (12) Po upisu prava svojine na objektu i zemljištu ispod objekta, u skladu sa odredbama ovog zakona, vlasnik objekta ima sva prava vlasnika objekta izgrađenog u skladu sa zakonom, osim ograničenja koja su propisana ovim zakonom.

Član 13.

- (1) Ako je objekat, za koji je podneta prijava za upis, izgrađen na zemljištu u isključivoj privatnoj svojini drugog pravnog ili fizičkog lica, koje nije i vlasnik objekta, a podnosilac prijave nije dostavio podobne dokaze o pravu svojine na zemljištu,

Agencija obaveštava podnosioca prijave da nisu ispunjeni uslovi za upis objekta, dela objekta ili posebnog dela objekta i upućuje ga da kao prethodno pitanje utvrdi pravo svojine na zemljištu pred nadležnim organom, u roku od pet godina, od dana dobijanja obaveštenja od Agencije.

(2) U slučaju neuspeha u sporu vlasnika objekta iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo da traži uklanjanje objekta.

(3) Izuzetno od stava 1. ovog člana, ako je u trenutku izgradnje objekta postojao pravni osnov na zemljištu na kome je objekat izgrađen, a koji je posle izgradnje objekta prestao da postoji (osporeno pravo svojine na zemljištu, došlo do promene imaoaca prava na zemljištu koje je bilo u svojini drugog fizičkog ili pravnog lica i sl.), Agencija izdaje potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na objektu u korist podnosioca prijave, koji uz prijavu dostavi i dokaze da se prijava odnosi isključivo na stambeni objekat koji najmanje 20 godina služi za stanovanje podnosioca prijave, da je za objekat plaćen porez u kontinuitetu minimum 10 godina, da nije doneto rešenje o uklanjanju objekta u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja, kao i da podnosilac prijave u vlasništvu nema drugu nepokretnost koja mu služi za stanovanje, sa zabeležbom obaveze vlasnika objekta da u roku od pet godina reši imovinsko-pravne odnose na zemljištu.

(4) Izuzetno od stava 1. ovog člana, ako je zemljište u svojini društvenih preduzeća u stečaju, a podnosilac prijave je priložio akt nadležnog organa ili drugu ispravu o sticanju prava na zemljištu, koja nije podobna za upis prava svojine u katastru nepokretnosti, Agencija izdaje potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na objektu, sa zabeležbom obaveze vlasnika objekta da u roku od pet godina upiše pravo svojine na zemljištu.

(5) Izuzetno od stava 1. ovog člana, ako je zemljište u javnoj svojini Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, a na njemu postoji upisano pravo korišćenja fizičkog ili pravnog lica (osim slučajeva za koje je zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja izuzeta mogućnost pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine), takvo lice se, u smislu odredbi ovog zakona izjednačava sa vlasnikom.

(6) Zabeležba iz st. 3. i 4. ovog člana briše se prilikom upisa vlasnika objekta na zemljištu za redovnu upotrebu u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

III. UPIS PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA

1. Postupanje Zavoda

Član 14.

(1) Zavod vrši upis prava svojine na osnovu odredbi ovog zakona, potvrde Agencije kao izvršne isprave i zakona kojim je uređen upis nepokretnosti u katastar nepokretnosti i infrastrukture, prioriteto, bez obzira na redosled odlučivanja propisan zakonom kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture, bez saglasnosti lica koja su ranije podnela zahteve nadležnom organu Zavoda.

(2) U slučaju da potvrda Agencije ima formalnih, odnosno tehničkih nedostataka, Zavod ne sprovodi potvrdu i o tome bez odlaganja obaveštava Agenciju.

(3) Zavod, u skladu sa odredbama ovog zakona, ne sprovodi upravni postupak, niti donosi rešenje o promeni u katastru nepokretnosti i infrastrukture, već vrši upis prava svojine i drugih stvarnih prava, deobu, upis zabeležbe, brisanje prava i zabeležbe i druge promene, na osnovu ovog i drugih posebnih zakona, bez naplate taksi i naknada.

(4) Podaci o površini zemljišta pod objektom, objekta, dela objekta i posebnog dela objekta koji su upisani u katastar nepokretnosti na osnovu podataka iz evidencije o utvrđenim promenama na nepokretnostima koje nisu upisane u katastar nepokretnosti u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje državni premer i katastar, mogu se korigovati u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti, na osnovu elaborata geodetskih radova.

(5) Po dobijanju potvrde od strane Agencije, Zavod po službenoj dužnosti prosleđuje potvrdu nadležnoj organizacionoj jedinici poreske uprave i nadležnoj lokalnoj poreskoj administraciji.

(6) Sve promene u bazi katastra nepokretnosti i katastra infrastrukture izvršene u skladu sa odredbama ovog zakona javno su dostupne na e-katastru u roku od 24 sata nakon izvršenog upisa prava svojine.

2. Upis prava svojine u korist Republike Srbije

Član 15.

(1) Na objektima iz člana 2. stav 1. ovog zakona upisuje se pravo svojine u korist Republike Srbije u slučaju ispunjavanja uslova iz člana 12. st. 9. i 10. ovog zakona.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana u korist Republike Srbije neće se upisati nepokretnosti koje su po odredbama posebnih zakona u obaveznoj javnoj svojini autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave.

(3) Ako je investitor nepoznat ili nije dostupan, kao i u slučaju da je pravno lice prestalo da postoji i nema pravne sledbenike, a izgradio je objekat ili više objekata sa više posebnih delova, od kojih neki nisu prometovani, na neprometovanim posebnim delovima upisuje se Republika Srbija na osnovu potvrde Agencije.

(4) Za objekte za koje nije podneta prijava, a koji su u skladu sa odredbama ovog zakona predmet upisa prava svojine u korist Republike Srbije, Agencija dostavlja Zavodu spisak objekata radi upisa predbeležbe prava svojine.

(5) Za objekte iz stava 4. ovog člana, za koje nije podneta prijava, Agencija obaveštava Republičku direkciju za imovinu Republike Srbije i nadležnog građevinskog inspektora koji donosi rešenje o uklanjanju objekta.

(6) Predbeležba iz stava 4. ovog člana može se opravdati na osnovu odluke Vlade o preuzimanju objekta, koju Agencija dostavlja Zavodu, u kom slučaju se postupak za uklanjanje objekta obustavlja.

3. Formiranje katastarske parcele

Član 16.

(1) Kada Agencija utvrdi da su pored uslova za upis prava svojine na objektu ispunjeni i uslovi za formiranje katastarske parcele ispod objekta, u potvrdi koju dostavlja Zavodu, ne navodi se površina zemljišta ispod objekta, već Zavod u postupku deobe parcele utvrđuje površinu novonastalih katastarskih parcela i vrši upis prava svojine na novonastaloj katastarskoj parceli formiranoj od zemljišta ispod objekta.

(2) Upis prava svojine iz stava 1. ovog člana vrši se na osnovu evidencije o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti.

(3) Postupak iz stava 1. ovog člana, primenjuje se kada je glavni objekat sagrađen na zemljištu u isključivoj javnoj svojini i javnoj svojini sa neopredeljenim udelom, kao i u javnoj svojini u opredeljenom udelu ukoliko je upis nastao isključivo kao rezultat upisa zemljišta pod objektom po odredbama *Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji* („Službeni glasnik RS“, broj 145/14), osim kada na zemljištu postoji upisano pravo korišćenja fizičkog ili pravnog lica.

(4) Kada je katastarska parcela u susvojini ili zajedničkoj svojini više lica od kojih je samo jedan vlasnik objekta, pravo svojine na objektu upisuje se u korist lica čiji je objekat, na osnovu potvrde Agencije, dok se na katastarskoj parceli ne vrše promene.

(5) Izuzetno od st. 3. i 4. ovog člana za objekte koji se nalaze na dve ili više katastarskih parcela primenjuju se pravila ovog zakona koja se odnose na upis prava svojine na objektu, koja važe za parcelu na kojoj se nalazi najveći deo objekta i ne formira se posebna katastarska parcela pod objektom.

(6) Na katastarskoj parceli koja je formirana od zemljišta ispod objekta, upisuje se pravo svojine u korist vlasnika objekta, dok se na katastarskoj parceli formiranoj od zemljišta na kome se ne nalazi objekat, koji je predmet upisa po ovom zakonu, ne menja prethodni upis prava svojine.

(7) Vlasnik objekta i katastarske parcele formirane od zemljišta ispod objekta ima pravo prolaza preko katastarske parcele formirane od zemljišta na kome se ne nalazi objekat koji je predmet upisa po ovom zakonu, radi pristupa objektu u granicama dosadašnjeg faktičkog korišćenja te katastarske parcele i na način koji u najmanjoj meri ograničava pravo vlasnika poslužnog dobra, što Agencija utvrđuje u potvrdi koju dostavlja Zavodu radi upisa prava svojine na objektu i zemljištu ispod objekta.

(8) Pravo službenosti iz stava 7. ovog člana, ustanovljava se bez naknade i prestaje po utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta, u skladu sa odredbama ovog i zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

(9) Vlasnik objekta koji je pravo svojine na zemljištu ispod objekta stekao na osnovu ovog zakona, ima obavezu formiranja katastarske parcele za redovnu upotrebu objekta, osim u slučaju kada je objekat izgrađen na poljoprivrednom, odnosno šumskom zemljištu, u roku od pet godina od dana upisa prava svojine na objektu i zemljištu, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

(10) Potvrda koju Agencija izdaje radi upisa prava svojine na objektu i zemljištu ispod objekta obavezno sadrži i obavezu iz stava 9. ovog člana, radi upisa zabeležbe u katastar nepokretnosti.

(11) Ako je objekat izgrađen na katastarskoj parceli koja je u isključivoj svojini podnosioca prijave, ne formira se katastarska parcela ispod objekta.

Član 17.

Upisom prava svojine u skladu sa ovim zakonom ne dira se u prava trećih lica da ostvaruju pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete, niti se utiče na postupke koji se vode u skladu sa odredbama Krivičnog zakonika u vezi sa izvršenjem krivičnog dela bespravne gradnje.

IV. NADZOR

Član 18.

Nadzor nad izvršavanjem odredbi ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva i urbanizma.

V. KAZNE NE ODREDBE

Prekršaji

Član 19.

(1) Novčanom kaznom od 5.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave, ako jedinica lokalne samouprave u propisanom roku ne dostavi Agenciji digitalni zoning plan, ne izradi digitalni zoning plan na digitalnoj platformi koju obezbedi Zavod, kao i ako po zahtevu Agencije ne dostavi sve geodetske elaborate i drugu dokumentaciju koju poseduje, ako su ih stranke dostavile u postupcima ozakonjenja.

(2) Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave, ako jedinica lokalne samouprave u propisanom roku ne izmeni planski dokument iz svoje nadležnosti.

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20.

(1) Rok za podnošenje prijave iz člana 7. ovog zakona počinje da teče istekom roka od 45 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona i traje 60 dana.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana, lica koja iz objektivnih razloga nisu podnela prijavu u propisanom roku, istu mogu podneti u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, ukoliko uz prijavu dostave i dokaze iz kojih se na nesumnjiv način može utvrditi opravdanost za nepodnošenje prijave.

(3) Objekti za koje je podneta prijava, a Agencija utvrdi da nisu bili izgrađeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, nisu predmet upisa u skladu sa odredbama ovog zakona i na njih će se primenjivati odredbe zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja, koje se odnose na izgradnju objekata bez pribavljene građevinske dozvole, rešenja o odobrenju za izvođenje radova, odnosno upotrebne dozvole i biće uklonjeni, odnosno upisani u korist Republike Srbije, na osnovu potvrde Agencije.

(4) Na lica koja bez izdatog rešenja o građevinskoj dozvoli, rešenja o odobrenju za izvođenje radova ili drugog akta u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, posle stupanja na snagu ovog zakona započnu ili završe izgradnju, primenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata i krivični postupak.

(5) Za objekte iz stava 4. ovog člana, nadležni građevinski inspektor donosi rešenje o obustavi radova i uklanjanju objekta, odnosno dela objekta koji je izgrađen suprotno zakonu, koje bez odlaganja dostavlja Republičkom građevinskom inspektoru, a objekat, deo objekta, odnosno posebni deo objekta koji je izgrađen suprotno zakonu, se uklanja ili sa zemljištem ispod objekta, postaje javna svojina Republike Srbije.

(6) Rešenje iz stava 5. ovog člana izvršiće se na teret lica koje je izgradilo objekat.

(7) Rešenje iz stava 5. ovog člana, Republički građevinski inspektor dostavlja Agenciji, koja upoređuje rešenje sa ID brojem objekta iz evidencije o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti i prosleđuje potvrdu Zavodu, radi upisa prava svojine u korist Republike Srbije.

(8) Jedinica lokalne samouprave je dužna da u roku od 45 dana od stupanja na snagu ovog zakona, Agenciji dostavi digitalni zoning plan koji sadrži obeležene zone postojeće ili planirane površine javne namene ili javne površine koje su u obaveznoj javnoj svojini, zemljište u režimu javnog korišćenja, zone zaštite prirodnog i kulturnog dobra od velikog značaja i kulturnog dobra od izuzetnog značaja kao i zone sa objektima upisanim u Listu svetske kulturne baštine ili na samom kulturnom dobru, granice druge zone zaštite prirodnog dobra, zone javnog vodnog dobra, zone pružnog pojasa i zone sanitarne zaštite vodoizvorišta, kao i zone za utvrđivanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

(9) Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne dostavi digitalni zoning plan u roku iz stava 8. ovog člana ili dostavljeni zoning plan ne odgovara propisanoj sadržini, Agencija o trošku jedinice lokalne samouprave angažuje ovlašćenu organizaciju za poslove prostornog planiranja, urbanizma ili geodezije da izradi zoning plan u skladu sa odredbama ovog zakona.

(10) Za gradove koji u svom sastavu imaju gradske opštine, podaci iz stava 8. ovog člana mogu se dostaviti i za teritoriju gradske opštine.

(11) Direktor Agencije utvrđuje standarde za prikupljanje, evidentiranje i dostavu podataka putem informacionog sistema izrađenom za ove potrebe, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, koji se objavljuju na zvaničnoj internet stranici Agencije.

(12) Po dobijanju podatka i dokumentacije iz člana 10. stav 1. ovog zakona, kao i na osnovu drugih izvora podataka za potrebe identifikacije i utvrđivanja prava na objektima, Agencija, u roku od 45 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, čini javno dostupnim skup podataka za javno izlaganje.

(13) Agencija će podnete prigovore iz člana 10. st. 2. i 3. ovog zakona razmotriti bez odlaganja i o osnovanosti prigovora obavestiti podnosioca.

(14) Po objavljivanju skupa podataka za javno izlaganje iz stava 12. ovog člana počinje da teče rok od 60 dana za podnošenje prijave.

(15) Podnosioci prijava i sva druga zainteresovana lica imaju pravo na izjavljivanje prigovora Agenciji na podatke iz stava 12. ovog člana od momenta objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje u roku od 60 dana, a najkasnije u roku od 90 dana od momenta objavljivanja.

(16) Pravnosnažna ili konačna rešenja o ozakonjenju i legalizaciji objekata, doneta do dana stupanja na snagu ovog zakona, upisuju se u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture.

Član 21.

(1) Obavezuju se svi donosioci planskih dokumenata da u roku od dve godine, po izvršenom upisu objekata sa svoje teritorije, izvrše preispitivanje i usklađivanje važećih planskih dokumenata, odnosno donošenje novih planskih dokumenata, a naročito u pogledu planiranja i uređenja neformalnih naselja na svojoj teritoriji ili urbanističkih blokova gde postoje vidljive razlike u spratnosti, zauzeću i sl.

(2) Usaglašavanje izgrađenosti po urbanističkim blokovima moguće je na osnovu odluke Komisije za planove koja je usaglašena sa smernicama Saveta za urbanizam i arhitekturu Republike Srbije.

(3) Savet iz stava 2. ovog člana, zajedno sa Komisijom sa planove, učestvuje u postupku izmene odnosno donošenju novih planskih dokumenata i određivanju zona urbane planske obnove.

(4) U sastav Saveta iz stava 2. ovog člana imenuju se istaknuti stručnjaci iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite nepokretnih kulturnih dobara, arhitekture, prostornog planiranja, urbanizma i pravnih nauka.

Član 22.

Obavezuju se nadležni inspekcijski organi da po stupanju na snagu ovog zakona vrše pojačan inspekcijski nadzor, u cilju sprečavanja nove bespravne gradnje.

Član 23.

(1) U cilju prevencije i sprečavanja nove bespravne gradnje, Zavod vrši godišnje snimanje metodom daljinske detekcije na teritoriji Republike Srbije i na osnovu tih podataka vrši ažuriranje podataka u evidenciji o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti.

(2) Nadležni građevinski inspektori vrše kontinuirano praćenje promena stanja u prostoru i o tome sedmično obaveštavaju Republičku građevinsku inspekciju.

(3) Ažurni podaci u evidenciji o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti iz stava 1. ovog člana javno su dostupni na digitalnoj platformi nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka.

(4) U cilju praćenja promena u prostoru i ažurnosti i potpunosti evidencije, Agencija za privredne registre Zavodu dostavlja izdate građevinske dozvole, rešenja o odobrenju za izvođenje radova i upotrebne dozvole.

Član 24.

(1) Privremena priključenja izvršena u skladu sa *Uredbom o načinu, uslovima i postupku za privremeno priključenje na elektroenergetsku mrežu, gasnu mrežu i/ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju nezakonito izgrađenih objekata* („Službeni glasnik RS“, broj 70/23) postaju trajna, u slučaju da na objektu bude upisano pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

(2) Po izvršenom upisu prava svojine na objektu, stiče se mogućnost da se objekat priključi na elektroenergetsku mrežu, gasnu mrežu i/ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju, ukoliko postoje tehnički uslovi koje utvrđuje privredno društvo koje obavlja registrovanu energetska, odnosno komunalnu delatnost, u skladu sa zakonom, izvan objedinjene procedure.

Član 25.

(1) Obavezuje se jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze naseljena mesta ili delovi naseljenog mesta koje se sastoji od objekata iz člana 13. stav 4. ovog zakona, da u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, izvrši

izmenu odnosno donese novi planski dokument koji sadrži plan parcelacije, odnosno preparcelacije za naseljena mesta odnosno delove naseljenih mesta, u cilju formiranja katastarskih parcela i rešavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu.

(2) Jedinica lokalne samouprave će omogućiti pravnu i tehničku pomoć svim zainteresovanim licima koja ne raspolažu potrebnim znanjem ili tehničkim mogućnostima, za podnošenje prijave odnosno prigovora.

Član 26.

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona doneće se u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, izuzev podzakonskog akta iz člana 7. stav 17. ovog zakona koji će se doneti u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 27.

(1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi *Zakon o ozakonjenju objekata* („Službeni glasnik RS“, br. 96/15, 83/18, 81/20 – US, 1/23 – US i 62/23).

(2) Postupci započeti u skladu sa odredbama *Zakona o ozakonjenju objekata* za objekte propisane u članu 1. ovog zakona, obustavljaju se danom stupanja na snagu ovog zakona, uključujući i postupke za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta.

(3) Za postupke iz stava 2. ovog člana, ne donosi se posebno rešenje o obustavi postupka, već kolektivno rešenje.

Član 28.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije“.